

BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN

„GOLFDORF“

ORTSTEIL KARPFFHAM

STADT : GRIESBACH i. R.

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZ.: NIEDERBAYERN

Textliche Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN :

ARCHITEKT
MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4

94072 BAD FÜSSING

GRÜNORDNUNG :

ELISABETH SELBACH DIPL.ING.
FÜR GARTEN- U. LANDSCHAFTSPLANUNG
AM SCHULHÜGEL 15

94086 GRIESBACH I. ROTTAL

ENTWURF
BAD FÜSSING, DEN 15. 6. 1999

M.F.G.

1. ÄNDERUNG 13.10.1999



Bebauungsplan "Golfdorf" Karpfham

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhalt:	Seite
<u>1. Festsetzungen nach § 9 Abs. BauGB</u>	2
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	2
1.3 Bauweise und Grundstücksgrößen	3
1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten	4
1.5 Grünordnung	4
<u>2. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB</u>	7
2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen	7
2.1.1 Wohngebäude	7
2.1.2 Garagen und Nebengebäude	10
2.1.3 Allgemeine Baugestaltung für Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude	10
2.2 Gestaltung der Außenanlagen	12
2.2.1 Private Verkehrsflächen	12
2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen	12
2.2.3 Grünflächen	13
2.2.4 Einfriedungen	13
2.3 Stellplätze für Kfz	14
2.4 Oberflächenwasser	14
2.5 Landwirtschaftliche Nutzung	15
2.6 Topographie	15
2.7 Städtebaulicher Vertrag	15

1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 WA 1: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.1, 3 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.2 WA 2: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.3 WA 3: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.4 WA 4: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.2 und § 17 Abs.1 BauNVO)

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der anzurechnenden Geschossfläche ganz mitzurechnen.

- 1.2.1 WA 1: Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).
Als Höchstgrenze GFZ 0,5 (Geschossflächenzahl).
- 1.2.2 WA 2: Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).
Als Höchstgrenze GFZ 0,5 (Geschossflächenzahl).
- 1.2.3 WA 3: Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).
Als Höchstgrenze GFZ 0,5 (Geschossflächenzahl).
- 1.2.4 WA 4: Als Höchstgrenze GRZ 0,35 (Grundflächenzahl).
Als Höchstgrenze GFZ 0,5 (Geschossflächenzahl).

1.3 Bauweise und Grundstücksgrößen

- 1.3.1 Bauweise offen.
- 1.3.2 Bauformen:
WA 1: Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
WA 2: Nur Einzelhäuser zulässig.
WA 3: Nur Einzelhäuser zulässig.
WA 4: Nur Hausgruppen zulässig.
- 1.3.3 Die Firstrichtung verläuft parallel zum eingetragenen Firststrich.
- 1.3.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 450 m² je Parzelle und bei Hausgruppen 270 m² je Parzelle.
- 1.3.5 Höhenlage:
Bei Wohngebäuden wird die Höhe der Fußbodenoberkante des Erd- oder Untergeschosses festgesetzt. Geringfügige Abweichungen können in begründeten Fällen in Absprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden. Maßgeblich ist die Oberkante des fertigen Fußbodens des jeweiligen Geschosses (E = Erdgeschoss, U = Untergeschoss).

Bei den Parzellen 16 - 28 wird zusätzlich die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Die Garagengebäude sind dem Hauptgebäude und dem Straßeneinfahrtsniveau anzupassen.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen und Stellplätze sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs.6 und 7 BauNVO). Die Zufahrten sind nur im ausgewiesenen Bereich zulässig.

1.5 Grünordnung

- 1.5.1 Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün):
Öffentliche Grünflächen sind gemäß der im Plan festgesetzten Planzeichen mit mittelgroßen und kleinen Bäumen gemäß Artenliste B (siehe 1.5.5) und mit Rasen- bzw. Wiesenflächen zu begrünen.
- 1.5.2 Private Grünflächen mit Pflanzgebot (nicht eingezäunzte Grünflächen entlang der Straße):
In den privaten, nicht eingezäunten Grünflächen entlang der Straße mit Pflanzgebot müssen gemäß der im Plan festgesetzten Planzeichen mittelgroße und kleine Bäume gemäß Artenliste B (siehe 1.5.5) gepflanzt werden; die Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.
- 1.5.3 Private Grünflächen ohne Pflanzgebot:
- 1.5.3.1 Parzellen 1 - 39:
Auf diesen Parzellen müssen an den durch Planzeichen festgesetzten Stellen mittelgroße und kleine Bäume gemäß Artenliste B (siehe 1.5.5) sowie freiwachsende Hecken, mindestens 2-reihig, gemäß Artenliste C (siehe 1.5.6) gepflanzt werden.

Alle übrigen Grünflächen können nach Belieben begrünt werden. Die Pflanzenauswahl ist freigestellt. Nicht zulässig ist die Verwendung von großen Nadelbäumen wie Fichte, Kiefer und Tanne.

1.5.3.2 Parzelle 40:

Auf dieser Parzelle müssen an den durch Planzeichen festgesetzten Stellen große Bäume gemäß Artenliste A (siehe 1.5.4), mittelgroße und kleine Bäume gemäß Artenliste B (siehe 1.5.5) sowie freiwachsende Hecken, mindestens 2-reihig, gemäß Artenliste C (siehe 1.5.6) gepflanzt werden.

Die übrigen Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Oberhalb des Weges und der Höhenlinie 380 müNN ist Grünlandnutzung möglich.

1.5.4 Artenliste A - große Bäume:

- *Fraxinus excelsior*, gemeine Esche
- *Quercus robur*, Stieleiche
- *Tilia cordata*, Winterlinde

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 12 - 14 Stammumfang.

1.5.5 Artenliste B - mittelgroße und kleine Bäume:

- *Acer campestre*, Feldahorn, auch in Sorten, Hochstamm, Container, 10 - 12 Stammumfang oder Heister, Container, 200 - 250
- *Carpinus betulus*, Hainbuche, Heister, 3 x verpflanzt mit Ballen, 200 - 225
- *Cornus mas*, Kornelkirsche, Heister, 3 x verpflanzt mit Ballen, 150 - 175
- *Crataegus spec.*, verschiedene Weißdorn, Rotdorn, Hochstamm, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 8 - 10 Stammumfang oder Heister, Container, 100 - 150
- *Prunus avium*, Wildkirsche, Hochstamm, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 10 - 12 Stammumfang
- *Pyrus spec.*, Wildbirne, Hochstamm, Container, 8 - 10 Stammumfang

- *Sorbus aucuparia*, Eberesche,
Hochstamm, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 8 - 10
Stammumfang oder Heister, Container, 200 - 250
- *Sorbus aria*, Mehlbeere,
Hochstamm, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 8 - 10
Stammumfang oder Heister, Container 200 - 250
- *Sorbus intermedia*, schwedische Mehlbeere,
Hochstamm, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 8 - 10
Stammumfang oder Heister, Container, 200 - 250
- Alle bodenständigen Obstbäume (Kernobst, Steinobst,
Nüsse), Halbstamm oder Hochstamm, 2 x verpflanzt
ohne Ballen.

Zusätzlich für Parzellen 1 - 39:

Zulässig sind auch

- *Malus spec.*, Zierapfel
- *Prunus spec.*, Zierkirsche.

1.5.6 Artenliste C - freiwachsende Hecke:

- *Cornus alba*, weißer Hartriegel, 60 - 100
- *Cornus sanguinea*, gem. Hartriegel, 60 - 100
- *Corylus avellana*, Haselnuß, 100 - 150
- *Crataegus monogyna*, Weißdorn, 100 - 150
- *Evonymus europaeus*, Pfaffenhütchen, 60 - 100
- *Hippophae rhamnoides*, Sanddorn, 60 - 100
- *Lonicera tatarica*, Heckenkirsche, 60 - 100
- *Lonicera xylosteum*, Heckenkirsche, 60 - 100
- *Ligustrum vulgare*, Liguster, 60 - 100
- *Prunus spinosa*, Schlehe, 60 - 100
- *Rhamnus catharticus*, Kreuzdorn, 60 - 100
- *Rosa canina*, Hundsrose, 60 - 100
- *Rosa glauca*, Hechtrose, 60 - 100
- *Rosa multiflora*, Büschelrose, 60 - 100
- *Salix caprea*, Salweide, 100 - 150
- *Sambucus nigra*, Holunder, 60 - 100
- *Viburnum lantana*, wolliger Schneeball, 60 - 100
- *Viburnum opulus*, gem. Schneeball, 60 - 100

Mindestanforderungen für die Sträucher:

Verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 3 - 5 Triebe, in den angegebenen Größen, Pflanzabstand 1,20 x 1,20 m, im Verband.

Zusätzlich für Parzellen 1 - 39:

In der dem Garten zugewandten 2. Heckenreihe sind auch Ziersträucher zulässig.

2. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist auch die Satzung der Stadt Griesbach i.Rottal über baurechtliche Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung, soweit nicht nachfolgend andere Festsetzungen getroffen sind.

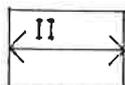
2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wohngebäude

Die Dächer der Wohngebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung als gleichseitige Satteldächer auszubilden. Bei Wohngebäuden der Parzellen 1 - 35 soll die Gebäudelänge das 1,2fache der Gebäudebreite nicht unterschreiten.

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 11 Abs.1 BayBO zu beachten.

2.1.1.1



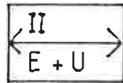
Zulässig 2 Vollgeschosse oder 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.

Die Höchstzahl der Wohnungen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

- Dachform: Satteldach.
- Dachneigung: 25° - 30° .
- Kniestock: Zulässig max. 0,30 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette. Wird das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet, so ist ein Kniestock von max. 1,50 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig.
- Dachgauben: Dachgauben sind unzulässig.
- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen. Durchgehende Glasfirste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge.
- Dacheinschnitt: Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch max. 1 Zwerchgiebel je Hauslängsseite. Ist die Hauslänge kürzer als 9,00 m, sind Zwerchgiebel unzulässig.
Die Breite des Zwerchgiebels darf max. $\frac{1}{4}$ der Hauslänge betragen, er darf max. 1,50 m vor der Hausfront hervortreten. Der First des Zwerchgiebels muß mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Dachneigung 25° - 30° .
Ortgang- und Traufüberstand max. 0,50 m.
Die Traufe ist gleich oder höher als die Hauptdachtraufe.
- Erker: Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.
- Wandhöhe: Max. 7,20 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.
- Sockelhöhe: Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m bergseits, 1,00 m hangseits.

Dachüberstände: Ortgang und Traufe mind. 0,30 m, max. 0,80 m.

2.1.1.2



Zulässig 2 Vollgeschosse, zulässig nur Erdgeschoss und Untergeschoss. Die Höchstzahl der Wohnungen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt.

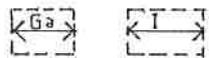
- Dachform: Satteldach.
- Dachneigung: 25° - 30°.
- Kniestock: Zulässig max. 0,30 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette.
- Dachgauben: Dachgauben sind unzulässig.
- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen. Durchgehende Glasfirste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäudelänge.
- Dacheinschnitt: Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Zwerggiebel: Zwerggiebel sind zulässig, jedoch max. 1 Zwerggiebel je Hauslängsseite. Ist die Hauslänge kürzer als 9,00 m, sind Zwerggiebel unzulässig. Die Breite des Zwerggiebels darf max. 1/4 der Hauslänge betragen, er darf max. 1,50 m vor der Hausfront hervortreten. Der First des Zwerggiebels muß mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachneigung 25° - 30°. Ortgang- und Traufüberstand max. 0,50 m. Die Traufe ist gleich oder höher als die Hauptdachtraufe.
- Erker: Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.

Wandhöhe: Max. 6,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

Sockelhöhe: Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m.

Dachüberstände: Ortgang und Traufe mind. 0,30 m, max. 0,80 m.

2.1.2 Garagen und Nebengebäude



Garagen und Nebengebäude in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Die Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Dachform: Satteldach, Dachneigung größer als 18°, Wandhöhe max. 3,00 m.

Kniestock: Kniestock ist unzulässig.

Dachgauben: Dachgauben sind unzulässig.

Sockelhöhe: Max. 0,30 m.

Dachüberstände: Ortgang max. 0,50 m, ausgenommen Grenzbebauung.

Traufe max. 0,50 m.

Schildwände auf der Giebelseite zulässig.

Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist ein gedeckter Zugang zum Hauptgebäude in Form einer Holz- oder Stahlpergola mit Glasdeckung zulässig, max. Höhe 2,70 m, max. Breite 2,50 m.

2.1.3 Allgemeine Baugestaltung für Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude

2.1.3.1 Grundlage für die Gestaltung der Baukörper sind die

örtlichen Gegebenheiten der Landschaft, des Geländes und der bestehenden Baustruktur in diesem Bereich. Die Baukörper sind grundsätzlich in Rechteckform zu wählen. Gliederungs- und Gestaltungselemente wie Wintergärten oder Glasveranden u.ä. sind zulässig.

Fassaden am Hauptgebäude, die weder durch Fenster noch durch sonstige Öffnungen unterbrochen werden, sind nicht zulässig.

Die Fenster sind grundsätzlich hochrechteckig, möglichst als Holzsprossenfenster auszuführen.

Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen. Vorzugsweise ist Glattputz zu verwenden.

Holzverkleidungen, Wandspaliere und Holzrankgitter sind zulässig und wünschenswert.

Ortsübliche bauliche Stilelemente wie Fensterläden, Loggien und Balkone sind zulässig. Balkone ohne Überdeckung sind zu vermeiden.

Die Putzflächen sind mit hellen Farben zu versehen. Die Holzschutzanstriche sind möglichst naturnahe zu wählen.

- 2.1.3.2 Als Dacheindeckung sind Ziegel- bzw. Betondachpfannen, Farbe ziegelrot engobiert oder naturrot, zu verwenden. Begrünte Dächer sind zulässig.
- 2.1.3.3 Balkone und vorspringende Bauteile können, wenn sie vom Hauptdach abgesetzt sind, mit Stehfalzblech oder Drahtglas gedeckt werden.
- 2.1.3.4 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung:
Solaranlagen und Kollektorflächen mit Glasabdeckung sind in der Dachneigung des betreffenden Daches zulässig. Zu Ortgang und Traufe ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Die Kollektorflächen sollen 0,50 m unter der Firstkante beginnen.
- 2.1.3.5 Antennenanlagen sind möglichst unauffällig anzubringen. Je Haus ist nur eine Empfangsanlage zulässig.

2.1.3.6 Abfallbehälter sind möglichst auf uneinsehbaren Flächen des Grundstücks oder in Garagen und Nebengebäuden unterzubringen. Dabei ist darauf zu achten, daß je Grundstück für mindestens 3 Abfallbehälter (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ausreichend Flächen vorzusehen sind.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

2.2.1 Private Verkehrsflächen

2.2.1.1 Garagenzufahrten:

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. 6,50 m betragen oder darf max. der Breite der Garagen entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt muß mind. 5,00 m betragen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten darf nur mit wasser-durchlässigem Belag wie z.B. Rasengittersteinen, Rasen-pflaster, Schotterrasen, Granit- oder Betonverbundpflaster mit Fuge erfolgen.

2.2.1.2 Stellplätze:

Die Befestigung der Stellplätze darf ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen. Vorzugsweise sind Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu verwenden.

Die Stellplätze können mit offenen Pergolen in Holz-konstruktion überdeckt werden.

2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

2.2.2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Anliegerstraße im Mischungsprinzip (Wohnstraße) - Kfz-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger sind gleichbe-rechtigt.

Die Wohnstraße ist gemäß den Regelschnitten auf dem Plan herzustellen.

2.2.2.2 Eigentümerwege:

Die im Plangebiet festgesetzten Eigentümerwege nach Art. 53 Nr.3 BayStrWG sind mit wassergebundenem Sandbelag oder wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Die Breite beträgt ca. 3,00 m.

2.2.3 Grünflächen

Für öffentliche und private Grünflächen gilt:

Der Pflanzabstand von landwirtschaftlichen Grundstücken beträgt für Gehölze bis zu 2,00 m Höhe 2,00 m, für Gehölze über 2,00 m Höhe 4,00 m.

Im Spielplatz, im Straßenbegleitgrün und in den nicht eingezäunten privaten Grünflächen entlang der Straße dürfen keine giftigen Pflanzen (gemäß DIN 18034 und Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern, neueste Fassung) gepflanzt werden.

2.2.4 Einfriedungen

2.2.4.1 Bei den Parzellen 23 - 34 sind die straßenseitigen Zäune hinter die private Grünfläche mit Pflanzgebot zu setzen. Diese Grünflächen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Bei den Parzellen 1 - 22 und 35 - 40 sind straßenseitig die Zäune mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen.

2.2.4.2 Straßenseitig sind nur Holzlattenzäune ohne sichtbare Fundamente zulässig. Oberflächenbehandlung naturbelassen oder mit hellem Holzimprägnierungsmittel.

An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Pfosten zulässig.

Als Igeldurchschlupf sind bei allen Zäunen 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten.

Zaunhöhe max. 1,20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante. Pfeiler sind nur zulässig beim Eingangs- und Einfahrtstor, nicht höher als Zaun.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Straßeneinmündungen an Straßen angrenzen, dürfen Zäune nur bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 15 m Frontlänge in beiden Richtungen.

2.3 Stellplätze für Kfz

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 52 BayBO wird festgesetzt:

Einfamilienhaus: 2 Stellplätze

Mehrfamilienhaus: 1,5 Stellplätze je Wohnung.

Die Stellplätze können in Garagen oder im Freien errichtet werden, jedoch nur auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze.

Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

2.4 Oberflächenwasser

Das gesamte anfallende Oberflächen- und Dachwasser muß auf den betroffenen Grundstücksflächen und Straßenflächen in Regenwasserspeichern gesammelt werden. Die Regenwasserspeicher dienen als Pufferspeicher. Die Größe der Speicher richtet sich nach der jeweiligen Grundstücksfläche. Sie ist mit 6 Ltr. Oberflächenwasser je m² Grundstücksfläche anzusetzen (als Beispiel: bei einer Fläche von 500 m² ist ein Pufferspeicher mit einem Inhalt von 3000 Ltr. erforderlich). Die Speicher sind aufnahmefähig zu halten und in den Vorfluter zu entleeren. Das Ober-

flächenwasser kann zusätzlich in Gartenteichen aufgenommen werden.

In der öffentlichen Grünfläche bei Parzellen 31 + 32 ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Dort soll das Regenwasser aus den Grundstücks- und Straßenflächen gepuffert werden. Die Art und Größe des Rückhaltebeckens wird bei der Erschließungsplanung im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Passau ermittelt.

2.5 Landwirtschaftliche Nutzung

An das Baugebiet grenzen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Nutzflächen an, die im Flächennutzungsplan durch Planzeichen als landwirtschaftliche Flächen mit ackerbaulicher Nutzung festgesetzt sind. Es wird darauf hingewiesen, daß diese Nutzung und Grünlandnutzung zu dulden ist.

2.6 Topographie

Im Bereich der Parzellen 15 - 22 und 25 - 28 sind Geländemodellierungen erforderlich. Der Bodenabtrag bzw. der Bodenauftrag ist gemäß der im Plan festgesetzten Höhenlinien vorzunehmen. Der Erdaushub ist möglichst oberhalb der Höhenlinie 375 müNN aufzutragen.

2.7 Städtebaulicher Vertrag

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Erschließung des Baugebietes werden in städtebaulichen Verträgen

zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Griesbach
i.Rottal geregelt.

Griesbach i.Rottal, 15.6.1999

Ebner, 1.Bürgermeister

Bebauungsplan:
Architekt
Manfred F. Graw
Sonnenstr. 4
94072 Bad Füssing

Grünordnungsplan:
Elisabeth Selbach
Dipl.-Ing. für Garten-
und Landschaftsplanung
Am Schulhügel 15
94086 Griesbach i.Rottal

Bad Füssing, 15.6.1999



1.Änderung 13.10.1999